

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府都市發展局

訴願人因違反建築法事件，不服原處分機關民國 112 年 2 月 17 日北市都建字第 1126092566 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市內湖區○○路○○號○○樓建築物（下稱系爭建物，領有 97 使字第 xxxx 號使用執照），原處分機關依臺灣士林地方法院民事執行處民國（下同）111 年 7 月 4 日士院擎 111 司執意 31558 字第 1114020514 號函之通知，於 111 年 8 月 12 日派員赴現場會同測量，查得系爭建物有未經申請核准，擅自以 RC、金屬、竹木等材質，超挖增建 1 層高約 3 公尺、面積約 75.32 平方公尺之構造物（下稱系爭構造物），違反建築法第 25 條規定，乃依同法第 86 條規定，以 112 年 2 月 17 日北市都建字第 1126092566 號函（下稱原處分）通知訴願人應予拆除。原處分於 112 年 2 月 21 日送達，訴願人不服，於 112 年 3 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關……在直轄市為直轄市政府……。」第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 9 條第 2 款規定：「本法所稱建造，係指左列行為：……二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。……。」第 25 條第 1 項規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」第 28 條第 1 款規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」第 86 條第 1 款規定：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。」

違章建築處理辦法第 2 條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」第 4 條第 1 項規定：「違章建築查報人員遇有違反建築法規之新建、增建、改建、修建情事時，應立即報告主管建築機關處理，並執行主管建築機關指定辦理之事項。」第 5 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起五日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之……。」第 6 條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」

臺北市違章建築處理規則第 4 條規定：「本規則之用詞定義如下：一、新違建：指中華民國八十四年一月一日以後新產生之違建。二、既存違建：指中華民國五十三年一月一日以後至中華民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建。……七、查報拆除：指違反建築法擅自搭建之違建，舉報並執行拆除。……」第 5 條第 1 項規定：「新違建應查報拆除。但符合第六條至第二十二條規定者，應拍照列管。」

臺北市政府 95 年 7 月 5 日府工建字第 09560103901 號公告：「……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 95 年 8 月 1 日起依規定委任本府都市發展局辦理……。」

- 二、本件訴願理由略以：原處分未就認定系爭構造物量測方式提出紀錄或照片，已有未附理由之瑕疵；建築法第 86 條第 1 款係針對擅自建造者即擅自實施變更使用之行為人為規範，原處分機關應先查明擅自建造者，縱認得對系爭構造物之所有人處分，倘地下室為全棟住戶所共有，則應對全棟住戶處分，原處分顯於法未合，應予撤銷。
- 三、查系爭建造物為未經申請許可擅自建造，且屬新違建，有原處分所附違建認定範圍圖、97 使字第 xxxx 號使用執照存根及其地下 1 層竣工圖、111 年 8 月 12 日現況照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張原處分未就認定系爭構造物量測方式提出紀錄或照片，已有未附理由之瑕疵；原處分機關應先查明擅自建造者，縱認得對系爭構造物之所有人處分，倘地下室為全棟住戶所共有，則應對全棟住戶處分云云。按建築法第 25 條規定，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造。次按臺北市違章建築處理規則第 4 條及第 5 條規定，新違建係指 84 年 1 月 1 日以後新產生之違建，新違建除有臺北市違章建築處理規則第 6 條至第

22 條規定情形外，應查報拆除。經查依 97 使字第 xxxx 號使用執照系爭建物竣工圖、違建認定範圍圖及 111 年 8 月 12 日現場照片所示，系爭構造物屬 84 年 1 月 1 日後產生之新違建，堪可認定；又系爭構造物核其性質，與臺北市違章建築處理規則第 6 條至第 22 條所列各種應拍照列管新違建之規定皆有不符，依上揭規定即應予拆除。次依卷附臺北市中山地政事務所 111 年 9 月 1 日北市中地測字第 11170146581 號函復臺灣士林地方法院民事執行處略以：「主旨：有關貴處函囑測繪本市內湖區○○路○○號建物未登記部分辦理查封登記一案，業經本所辦竣……」復依不動產數位資料庫公務應用系統資料查詢系爭構造物之建物標示部載以「……建物門牌：○○路○○號未登記部分……其他登記事項：……依臺灣士林地方法院民事執行處民國 111 年 7 月 4 日士院擎 111 司執意 31558 字第 1114020514 號辦理未登記建物查封登記……債務人：○○○，限制範圍：全部，登記日期：111 年 8 月 31 日。建物層次：地下一層未登記部分 75.32 平方公尺……」，可知系爭構造物係因訴願人為上開民事強制執行程序之債務人而被查封，訴願人對系爭構造物具有事實上處分權，則原處分機關以訴願人為處分對象，並無違誤。且本件並非罰鍰處分，而係認定違建應予拆除處分。訴願人主張應先查明建造者一節，恐有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 曼 萍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 5 月 4 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）

